المملكة المغربية
ROYAUME DU MAROC

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية
...ce Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie
ANCFCC
رقم: 4732912
الرباط في 2024 07

المحافظ العام

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية

دورية عدد 433

الموضوع: في شأن تصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية المستحقة عن عقود التفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، فلقد بلغ إلى علمي أن هناك اختلاف بينكم في شأن كيفية تصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية المتعلقة بعقود التفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي. إذ ومن أجل تصفية واستخلاص الوجيبات المذكورة، هناك من يعمد منكم إلى مطالبة أطراف العقد بالتصريح بالقيمة التجارية للعقار المفوت من خلال عقد ملحق، في حين يعمل البعض الآخر على الأخذ بالقيمة الواردة بدليل القيم التجارية للعقارات المعتمد من قبل الوكالة. هذا فضلا عن أن هناك من يكتفي بتصفية الوجيبات المستحقة على أساس القيمة المصرح بها بالعقد (تفويت بالمجان أو بدرهم رمزي)، والذي يفضي إلى استخلاص أدنى ما يستوفى تطبيقا لتعريفة وجيبات المحافظة العقارية الجاري بها العمل.

وسعيا نحو توحيد العمل بينكم، يشرفني أن أنهي إلى علمكم أن المرسوم رقم 2.13.18 المؤرخ في 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري، حدد في المادة 30 منه الأساس القانوني الواجب اعتماده من قبل المحافظين على الأملاك العقارية من أجل تصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية، وذلك من خلال الاعتماد على الأثمنة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة لطلبات التقييد أو الإيداع، كلما تعلقت هذه العقود أو السندات بتأسيس حق عيني أو نقله أو الإقرار به أو إسقاطه، أو من خلال القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق الوجيبات، والتي تعتمدها مصالح الوكالة استنادا إلى معدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني، وذلك بالنسبة لعمليات تقديم مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة.

شارع عبد الرحيم بوعبيد، برج A، حي الرياض • الرباط • الهاتف: 06.60.10.26.83/84 • الفاكس: 05.37.70.58.85 • البريد الإلكتروني: siège@ancfcc.gov.ma
...nue Abderrahim Bouabid - Tour A - Hay Riad • Rabat • Tél. : 06.60.10.26.83/84 • Fax : 05.37.70.58.85 • E-mail : siège@ancfcc.gov.ma

وبالرجوع إلى أحكام المادة 30 المذكورة يتبين أنه لئن كان المحافظ على الأملاك العقارية ملزما من حيث المبدأ بالتقيد بالأثمنة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة لطلبات التقييد أو الإيداع كأساس لاستخلاص وجيبات المحافظة العقارية المستحقة، فإن ذلك يقتضي بأن تتضمن تلك العقود والسندات قيمة الحقوق المعنية بطلب الإيداع أو التقييد. وحيث إن عقود التفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي لا تتضمن قيمة الحق موضوع التفويت إذ تعتبر بمثابة عقود للتبرع بغض النظر عن التسمية التي اختارها الأطراف لتلك العقود. علما أن عقود التبرع تتضمن الإشارة إلى قيمة العقار المتبرع به والتي تعتمد كأساس لتصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية، فإنه يتعذر عليكم الاقتصار على احتساب أدنى ما يستوفى بمناسبة تصفية الوجيبات المستحقة عن طلبات التقييد أو الإيداع المتعلقة بالعقود المعنية، بعلة أنها تمت مجاناً أو مقابل درهم رمزي.

وتأسيسا على ما سبق، وفي حالة إذا ما عرض عليكم طلب إيداع أو تقييد بالسجلات العقارية متعلق بعقد تفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي غير مرفق بملحق صادر عن أطراف العقد يتضمن القيمة التجارية للحق موضوع التفويت، فإنه يتعين عليكم، بعد التأكد من رمز المنطقة التي يقع بها العقار المعني بتنسيق مع مصلحة المسح العقاري المختصة، إخضاع العقد المذكور لدليل القيم التجارية للعقارات المعتمد من قبل الوكالة، بحيث سيصنف حينها طلب الإيداع أو التقييد المذكور ضمن الإجراءات الأخرى المماثلة الوارد ذكرها في المادة 30 من المرسوم المؤرخ في 14 يوليوز 2014 المشار إليه أعلاه.

وفي الأخير أطلب منكم التقيد بمقتضيات هذه الدورية، والرجوع إليّ في شأن الصعوبات التي قد تعترضكم عند التطبيق.

والسلام.

المحافظ العام

إدريس لزرق

· Annexes documentaires ·

Transcription arabe | Traduction française

المملكة المغربية

ROYAUME DU MAROC

ce Nationale de la Conservation Fonciere du Cadastre et de la Cartographle

الرباط في

ANCFCC

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

رقم

-٧ومع م.ع عآم.ع

4732911

2026 -> 07

المحافظ العام

إلى

السادة المحافظين على الأملاك العقارية

دورية عدد 433

الموضوع:

في شأن تصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية المستحقة عن عقود التفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي.

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

وبعد، فلقد بلغ إلى علمي أن هناك اختلاف بينكم في شأن كيفية تصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية المتعلقة بعقود التفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي، إذ ومن أجل تصفية واستخلاص الوجيبات المذكورة، هناك من يعمد متكم إلى مطالبة أطراف العقد بالتصريح بالقيمة التجارية للعقار المفوت من خلال عقد ملحق، في حين يعمل البعض الآخر على الأخذ بالقيمة الواردة بدليل القيم التجارية للعقارات المعتمد من قبل الوكالة. هذا فضلا عن أن هناك من يكتفي بتصفية الوجيبات المستحقة على أساس القيمة المصرح بها بالعقد (تفويت بالمجان أو بدرهم رمزي). والذي يفضي إلى استخلاص أدنى ما يستوفى تطبيقا لتعريفة وجيبات المحافظة العقارية الجاري بها العمل.

وسعيا نحو توحيد العمل بينكم، يشرفني أن أنهي إلى علمكم أن المرسوم رقم 2.13.18 المؤرخ في 14 يوليوز 2014 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري، حدد في المادة 30 منه الأساس القانوني

الواجب اعتماده من قبل المحافظين على الأملاك العقارية من أجل تصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية. وذلك من خلال الاعتماد على الأثمدة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة لطلبات التقييد أو الإيداع. كلما تعلقت هذه العقود أو السندات بتأسيس حق عيني أو نقله أو الإقرار به أو إسقاطه، أو من خلال القيمة التجارية للعقارات المعنية وقت استحقاق الوجيبات، والتي تعتمدها مصالح الوكالة استنادا إلى معدل الأثمنة المتداولة في المنطقة التي يقع بها العقار المعني. وذلك بالنسبة لعمليات تقديم مطلب التحفيظ والتقسيم والتجزئة والملكية المشتركة ومطابقة التصميم العقاري للحالة الراهنة والإجراءات الأخرى المماثلة.

ion Générale

1

لديرية العامة

شارع عبد الرحيم بوعبيد، برج ٨، حي الرياض • الرباط ● الهاتف:

06.60.10.26.83/84 ● الفاكس :

05.37.70.58.85 • البريد الإلكتروني :

idgefrancfcc.gov.ma

nue Abderrahim Bouabid - Tour A - Hay Riad . Rabat . Tel. :

06.60.10.26.83/84 . Fax :

05.37.70.58.85 . E-mail :

siege#ancfcc.gov.ma

وبالرجوع إلى أحكام المادة 30 المذكورة يتبين أنه لئن كان المحافظ على الأملاك العقارية ملزما من حيث المبدأ بالتقيد بالأثمنة والقيم المضمنة في العقود والسندات المدعمة لطلبات التقييد أو الإيداع كأساس لاستخلاص وجيبات المحافظة العقارية المستحقة، فإن ذلك يقتضي بأن تتضمن تلك العقود والسندات قيمة الحقوق المعنية بطلب الإيداع أو التقييد، وحيث إن عقود التفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي لا تتضمن قيمة الحق موضوع التفويت إذ تعتبر بمثابة عقود للتبرع بغض النظر عن التسمية التي اختارها الأطراف لتلك العقود، علما أن عقود التبرع تتضمن الإشارة إلى قيمة العقار المتبرع به والتي تعتمد كأساس لتصفية واستخلاص وجيبات المحافظة العقارية، فإنه يتعذر عليكم الاقتصار على احتساب أدنى ما يستوفى بمناسبة تصفية الوجيبات المستحقة عن طلبات التقييد أو الإيداع المتعلقة بالعقود المعنية، بعلة أنها تمت مجانا أو مقابل درهم رمزي.

وتأسيسا على ما سبق، وفي حالة إذا ما عرض عليكم طلب إيداع أو تقييد بالسجلات العقارية متعلق بعقد تفويت بالمجان أو مقابل درهم رمزي غير مرفق بملحق صادر عن أطراف العقد يتضمن

القيمة التجارية للحق موضوع التفويت، فإنه يتعين عليكم. بعد التأكد من رمز المنطقة التي يقع بها العقار المعني بتنسيق مع مصلحة المسح العقاري المختصة، إخضاع العقد المذكور لدليل القيم التجارية للعقارات المعتمد من قبل الوكالة، بحيث سيصنف حينها طلب الإيداع أو التقييد المذكور ضمن الإجراءات الأخرى المماثلة الوارد ذكرها في المادة 30 من المرسوم المؤرخ في 14 يوليوز 2014 المشار إليه أعلاه.

وفي الأخير أطلب منكم التقيد بمقتضيات هذه الدورية، والرجوع إلي في شأن الصعوبات التي قد تعترضكم عند التطبيق.

والسلام.

المحافظ العام

إدريسن لزرق

ROYAUME DU MAROC

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

ANCFCC

Rabat, le

N° -ع.مآع ع.م عمو٧

4732911

2026 -> 07

Le Conservateur Général

À

Messieurs les Conservateurs de la Propriété Foncière

Circulaire n° 433

Objet : Concernant la liquidation et le recouvrement des droits de conservation foncière dus sur les actes de cession à titre gratuit ou contre un dirham symbolique.

Salut distingué,

Suite à la bénédiction de Sa Majesté le Roi,

J'ai été informé de l'existence de divergences entre vous quant à la manière de liquider et de recouvrer les droits de conservation foncière relatifs aux actes de cession à titre gratuit ou contre un dirham symbolique. En effet, pour liquider et recouvrer lesdits droits, certains d'entre vous exigent des parties à l'acte qu'elles déclarent la valeur vénale du bien immobilier cédé par le biais d'un avenant, tandis que d'autres se basent sur la valeur figurant dans le référentiel des valeurs vénales des biens immobiliers adopté par l'Agence. De plus, certains se contentent de liquider les droits dus sur la base de la valeur déclarée dans l'acte (cession à titre gratuit ou contre un dirham symbolique), ce qui conduit à recouvrer le minimum exigible en application du tarif des droits de conservation foncière en vigueur.

Dans un souci d'harmonisation de vos pratiques, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance que le décret n° 2.13.18 du 14 juillet 2014 relatif aux procédures d'immatriculation foncière a défini, en son article 30, la base légale devant être adoptée par les conservateurs de la propriété foncière pour liquider et recouvrer les droits de conservation foncière. Cela se fait en se basant sur les prix et valeurs mentionnés dans les actes et documents justificatifs des demandes d'immatriculation ou de dépôt, chaque fois que ces actes ou documents concernent la constitution, le transfert, la reconnaissance ou l'abandon d'un droit réel, ou sur la valeur vénale des biens immobiliers concernés au moment de l'exigibilité des droits, laquelle est déterminée par les services de l'Agence sur la base de la moyenne des prix pratiqués dans la zone où se situe le bien immobilier concerné. Ceci s'applique aux opérations de dépôt de demande d'immatriculation, de division, de lotissement, de copropriété, de mise en conformité du plan foncier avec l'état actuel et aux autres procédures similaires.

En se référant aux dispositions de l'article 30 susmentionné, il ressort que si le conservateur de la

propriété foncière est tenu, en principe, de se conformer aux prix et valeurs mentionnés dans les actes et documents justificatifs des demandes d'inscription ou de dépôt comme base de recouvrement des droits de conservation foncière dus, cela suppose que ces actes et documents contiennent la valeur des droits faisant l'objet de la demande de dépôt ou d'inscription. Or, les actes de cession à titre gratuit ou contre un dirham symbolique ne contiennent pas la valeur du droit cédé, car ils sont considérés comme des actes de donation, quelle que soit la qualification que les parties ont choisie pour ces actes, sachant que les actes de donation contiennent l'indication de la valeur du bien immobilier donné, laquelle est retenue comme base de liquidation et de recouvrement des droits de conservation foncière. Il vous est donc impossible de vous limiter à calculer le minimum exigible à l'occasion de la liquidation des droits dus sur les demandes d'inscription ou de dépôt relatives aux actes concernés, sous prétexte qu'ils ont été effectués gratuitement ou contre un dirham symbolique.

Par conséquent, dans le cas où vous seriez saisis d'une demande de dépôt ou d'inscription aux registres fonciers relative à un acte de cession à titre gratuit ou contre un dirham symbolique non accompagné d'un avenant émanant des parties à l'acte et contenant la valeur vénale du droit faisant l'objet de la cession, il vous appartient, après vous être assurés du code de la zone où se situe le bien immobilier concerné en coordination avec le service du cadastre compétent, de soumettre l'acte susmentionné au référentiel des valeurs vénales des biens immobiliers adopté par l'Agence, de sorte que la demande de dépôt ou d'inscription susmentionnée sera alors classée parmi les autres procédures similaires mentionnées à l'article 30 du décret du 14 juillet 2014 susvisé.

Enfin, je vous demande de vous conformer aux dispositions de la présente circulaire et de me saisir des difficultés que vous pourriez rencontrer lors de son application.

Salut.

Le Conservateur Général

Idriss LZRAG